

REITs

- Mit der Verkündung des **Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen** (REIT-Gesetz) im Bundesgesetzblatt am 28. Mai 2007 sind REITs rückwirkend zum **1. Januar 2007** in Deutschland eingeführt worden.
- Der deutsche REIT ist als in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft (REIT-AG) ausgestaltet, die zwingend an der **Börse notiert** sein muss. Der **Streubesitz** wird durch eine dauerhafte Quote von 15 Prozent gesichert, um deutsche REITs **einem breiten Anlegerkreis** zugänglich zu machen. REITs zeichnen sich dadurch aus, dass die Gewinne nicht auf Gesellschaftsebene besteuert werden, sondern die **Besteuerung der Gewinne ausschließlich beim Anleger** als Dividende erfolgt. Die REIT-Aktiengesellschaft selbst ist von der **Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit**.
- Der **REIT-Status** und die damit verbundene **Steuerbefreiung** werden allerdings nur dann gewährt, wenn die REIT-AG umfangreiche Anforderungen erfüllt. Insbesondere muss sie **hohe Ausschüttungen** von mindestens **90 Prozent** des handelsrechtlichen Jahresüberschusses vornehmen. Weiterhin muss die REIT-AG mindestens **75 Prozent** der **Umsatzerlöse** und **sonstigen Erträge** aus **Immobilien** erzielen, wobei der Schwerpunkt auf der **passiven Immobilienbewirtschaftung** liegt. Die Möglichkeit von Immobilienveräußerungen wurde begrenzt, um einen reinen Immobilienhandel auszuschließen. Schließlich müssen auch mindestens **75 Prozent** der Aktiva des **Vermögens** der REIT-AG aus **Immobilien** bestehen.
- Um **negative Auswirkungen** auf den **Mieterschutz** sowie die **soziale Stadtentwicklung** zu **vermeiden**, nimmt das REIT-Gesetz alle vor dem 1. Januar 2007 erbauten inländischen Immobilien, die zu mehr als 50 Prozent Wohnzwecken dienen, aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes aus. Diese so definierten **Bestandsmietwohnimmobilien** gehören damit nicht zu den zulässigen Anlagegegenständen deutscher REITs.
- Als **erstes Unternehmen** hat sich die Alstria Office AG in eine REIT-AG umgewandelt und sich am 11. Oktober 2007 unter der Firma **alstria office REIT-AG** im Handelsregister eintragen lassen. Gleichzeitig hat die Deutsche Börse AG einen eigenen **REIT-Index** eingeführt.
- Wie sich der deutsche REIT weiter entwickeln wird bleibt abzuwarten. Bislang existieren **vier Vor-REITs** und weitere **zehn** Gesellschaften haben **konkrete REIT-Pläne** angekündigt. Die HSH Nordbank rechnet derzeit mit einem **Marktpotential** für deutsche REITs von **15 Mrd. bis 40 Mrd. Euro**, während zunächst bis zu 120 Mrd. Euro erwartet worden waren. Als Gründe werden neben der aktuellen Finanzmarktkrise insbesondere die **Nichteinbeziehung des Bestandsmietwohnimmobilien** genannt.

Weiterhin besteht noch ein **steuerliches Problem** - die **Doppelbelastung von Erträgen**. So müssen REIT-Dividenden auch dann vom Anleger in voller Höhe versteuert werden, wenn sie aus bereits im Ausland vom REIT oder einer Tochtergesellschaft versteuerten Gewinnen stammen. Dieses Problem sollte zunächst im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 angegangen werden und steht nunmehr auf der Agenda für das **nächste Jahressteuergesetz**.